

BESZÁMOLÓ A 2024. ÉVBEN ELVÉGZETT VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGRŐL

Bevezetés:

A 822/2006. (XII.14.) KH számú határozatban Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése döntött az önkormányzati tulajdonú, kül- és belterületi – beépítetlen terület gyűjtőfogalmú ingatlanok hasznosítási feladatainak ellátása érdekében a vagyonkezelői jogot – vagyonkezelői jog létesítésével – az erre a célra létrejött vagyonkezelői szerződéssel a KIK-FOR Kft. részére adta át. A Közgyűlés a 157/2015. (VI.25.) számú határozatával a 2007. január 31. napján kelt vagyonkezelői szerződésben foglaltakat módosított, a 2015. június 30. napján kelt szerződéssel a hivatkozott szerződést egységes szerkezetbe foglalta. A 121/2020. (IX.17.) határozattal a Közgyűlés a hivatkozott vagyonkezelési szerződésben foglaltakat a 2020. október 15. napján kelt okiratban foglaltak szerint módosította.

A vagyonkezelési szerződés legutóbbi módosítására a 219/2024. (XII.12.) számú közgyűlési határozattal került sor. A szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal továbbra is érvényben maradtak. A szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve **a vagyonkezelő a 2025. évre szóló „Vagyongazdálkodási koncepció”-ját elkészítette, annak előterjesztését Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 21/2024. (II.15.) számú közgyűlési határozatával** elfogadta, mely alapján végzi vagyonkezelői tevékenységét a Kft.

Bevételek:

2024. évben a vagyonkezelésbe adott ingatlanok hasznosításából befolyt összeg **17531 e Ft** volt, melyből a földterületeket haszonbérbe adásából, valamint a területek bérbeadásából befolyt összeg 13353 eFt, egyéb vagyonkezelte helyiségek hasznosításából származó bevétel 4178 Ft volt.

Területalapú támogatás:

A bérbeadással nem hasznosított területek vonatkozásában a vagyonkezelő által 2024. évben az egységes területalapú támogatási (SPAS) igény benyújtása mintegy **22 ha** nagyságú területre történt meg.

A 2024. évre megítélt támogatásból befolyt összeg **2429e Ft** volt, mintegy 10 ha területre. A különbség az erdősült területek miatt mutatkozik.

A vagyonkezelő a támogatott területek rendben tartásáról, folyamatos kaszálásáról gondoskodott.

Parlagfű mentesítés, gyomtalanítás, hulladékkezelés:

A vagyonkezelő a gyomtalanítási kötelezettségének eleget téve mintegy fél éven keresztül -a gyomosodás időszakában - folyamatos kaszálást hajtattott végre az által kijelölt kül- és belterületi ingatlanok parlagfű mentesítése érdekében. A gyomtalanítás külső vállalkozó bevonásával történt.

Az évközben folyamatosan kaszált területek nagysága mintegy **28 ha** volt. A gyomtalanítás

teljes költsége a külterületi ingatlanokra vonatkoztatva **1316 eFt.** A területek gyomtalanításával kapcsolatosan felszólítást a vagyonkezelő két esetben kapott, a felszólítás alapján a munkavégzés megtörtént, bírságolás 2024. évben nem volt.

Tereprendezés:

2022. évben a Kecskemét belterület 2998/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben a Dózsa Gy., Poprád, Serfőző és Botond utcák által határolt, garázsokkal beépített terület rehabilitációjának előkészítése történt meg, a tereprendezéssel kialakításra került kialakításra, a kialakítást követően 25 db. felszíni parkolóhely létesült, melyből 24 db. parkoló bérbeadással történő hasznosítása megtörtént. A beruházás összege a 2022. évi előkészítési költségeken felül **4006 e Ft** volt. A garázsok alatti területek bérbeadással történt hasznosítása 23 db. új szerződés megkötésével megtörtént.

A terület felszíni parkolók és garázsok alatti terület bérbeadásával továbbra is hasznosított. 2024. évben a bérbeadással kapcsolatosan 5 db. garázs és felszíni parkoló bérleti szerződése került felmondásra a bérleti szerződés megszüntetésével, ezzel szemben 4 esetben új bérleti szerződés megkötése történt meg.

A terület karbantartása, kaszálása, a területen meglévő fák nyesése, a közlekedési felületek javítása 2024.évben folyamatos volt. Egy esetben az automata kapu javítása – a garancia kihasználásával megtörtént.

Térképszelvény



Vagyonkezelői, földhasználati jog bejegyeztetése, törlése, művelésből kivonás intézése:

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 234/2023. (XII.7.) határozatával elfogadott módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt és 2024. február 19. napján kelt vagyonkezelési szerződésben foglaltak alapján 26 db. ingatlan esetében történt meg a vagyonkezelői jog bejegyzése, ezzel szemben a hivatkozott szerződésben foglaltak alapján 4 db. ingatlan esetében történt meg a vagyonkezelői jog törlése.

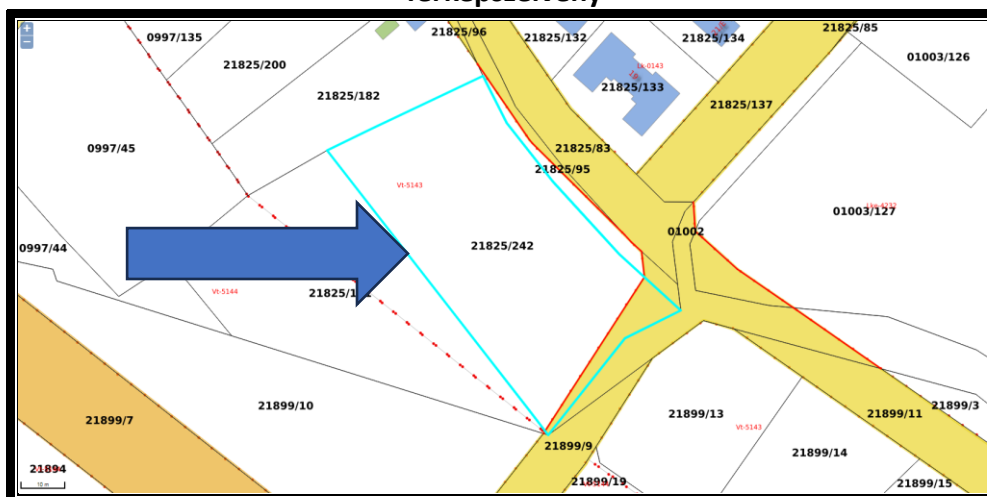
Vagyonkezelői jogról lemondó nyilatkozat kiadása – ingatlanok értékesítése miatt - két esetben történt meg.

Közműfejlesztés okán három esetben adott ki a vagyonkezelő hozzájáruló nyilatkozatot. Belterületbe vonás kérése 2024. évben nem volt.

Értékesítés:

- 1.) Kecskemét, Alsószéktó térségében a 21825/242 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok telecsoport újra osztása 2024. évben fejeződött be véglegesen. Az ingatlan értékesítésre jelölt, 2024. évben az ingatlan – a közgyűlés által elfogadott értékbecslés alapján - pályáztatás útján történő értékesítése eredménytelen volt.

Térképszelvény



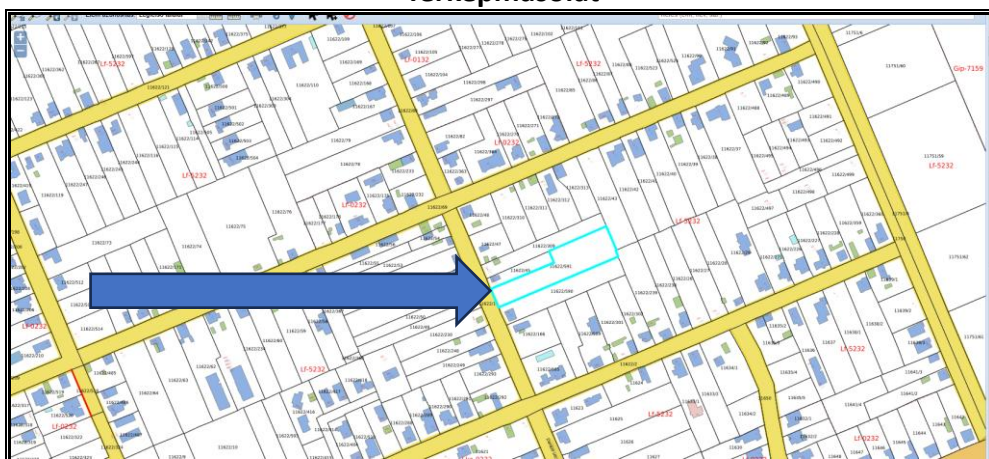
- 2.) Kecskemét- Méntelek, Kecskeméti utcában található, 10635/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan pályázat útján történő értékesítésének előkészítése, az ingatlan forgalmi értékének becslése és elfogadásra történő benyújtása.

Térképszelvény



- 3.) Kecskemét, Darázs u. 13/b. szám alatt található, 11622/591helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan pályázat útján történő értékesítésének előkészítése, az ingatlan forgalmi értékének becslése és elfogadásra történő benyújtása.

Térképmásolat



- 4.) Kecskemét, Felsőszéktóban található, 19506 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan pályázat útján történő értékesítésének előkészítése, az ingatlan forgalmi értékének becslése és elfogadásra történő benyújtása.

Térképszelvény



Dokumentálás:

2024. év folyamán a vagyonkezelő a vagyonkezelésbe adott ingatlanok nyilvántartását folyamatosan vezette, a nyilvántartás aktualizálásával, illetve a 2024. évi vagyonleltárt a

megjelölt időpontra – 2025. január 20-ig – a 2024. december 31. napi állapotnak megfelelően készítette el.

Vagyonkezelésbe adás felülvizsgálata:

A vagyonkezelői szerződésben foglalt ingatlanok tételes felülvizsgálata 2023. évben megtörtént. A felülvizsgálat eredményeképpen a vagyonkezelésbe adott ingatlanok száma bővült, négy ingatlan vonatkozásában a tulajdonos a vagyonkezelői jogot megszüntette. A vagyonkezelésbe adott ingatlanok vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az említett négy ingatlan vonatkozásában a vagyonkezelői jog törlése 2024. évben megtörtént. A vagyonkezelési szerződés – változásokra tekintettel – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 234/2023. (XII.7.) határozata alapján egységes szerkezetbe foglalva elkészült és a felek által aláírásra került.

Szemét elszállítás:

Azokon a vagyonkezelésbe adott területeken, melyek bérbeadással nem voltak hasznosítva, a felgyülemllett szemét elszállítása 2024. évben is folyamatos volt.

Kecskemét Kápolna rét ügye:

A Kápolna rét természetvédelmi terület, az itt található ingatlanok bérbeadással hasznosítottak. Annak ellenére, hogy a rét előtt tiltó táblák lettek kihelyezve, a rétet illetéktelen személyek kutya sétáltatásra használják, a bérlővel többször összetűzésbe kerültek. Az ügy végleges megoldása érdekében többször tárgyaltunk a tulajdonos önkormányzattal, valamint a terület bérlőjével. A tárgyalások során a tulajdonossal egyetértésben több tiltótábla kihelyezésére fog sor kerülni. A táblák tartószerkezeteit, valamint a figyelmeztető/tiltó táblákat megrendeltük, a táblák kihelyezésére 2023. május hónapban került sor. A kihelyezéssel kapcsolatosan felmerült költségek megfizetése megtörtént. A haszonbérlő és feljelentő között bírósági eljárás van folyamatban könnyű testi sértés miatt, ezzel kapcsolatosan – a bíróság felkérésére – a vagyonkezelő tájékoztató nyilatkozatot küldött meg a bírósághoz.

Ingatlanok helyszíni felülvizsgálata:

A vagyonkezelésbe adott ingatlanok helyszíni felülvizsgálata – ezen belül a parlagfűmentesítést, kaszálás elvégzésének dokumentálása - 2024. évben kül- és belterületi ingatlan vonatkozásában megtörtént, a felülvizsgálatról fényképes dokumentáció készült.

A 2016. évi és az azóta elkészült vagyonkoncepcióban megfogalmazott javaslatok és azok teljesülése:

1. A 2015. évben megkezdett területfejlesztésekkel kapcsolatosan a koncepcióban javasolt munkacsoport létrejött, azonban 2023. évben a munkacsoporti ülések elmaradtak. Továbbra is javasoljuk, hogy 2025. évben a munkacsoporti megbeszélések

tovább folytatódjanak a vagyonkezelésbe adott ingatlanok minél hatékonyabb kezelése, valamint egyes területtömbök esetleges fejlesztésének megindítása végett.

2. A koncepcióban az értékesítésből származó és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatához befolyó bevételek területfejlesztésre vonatkozó bevétel elkülönítésre tett javaslatunkat továbbra is fenntartjuk. Továbbra is kérjük, hogy a fejlesztésekből befolyó bevételek a költségvetésben kerüljenek elkülönítésre a fejlesztések zökkenőmentesebb végrehajtása érdekében. A rendezett formában kialakításra kerülő és közművekkel ellátott építési telkekre változatlanul magas vásárlói igény mutatkozik.

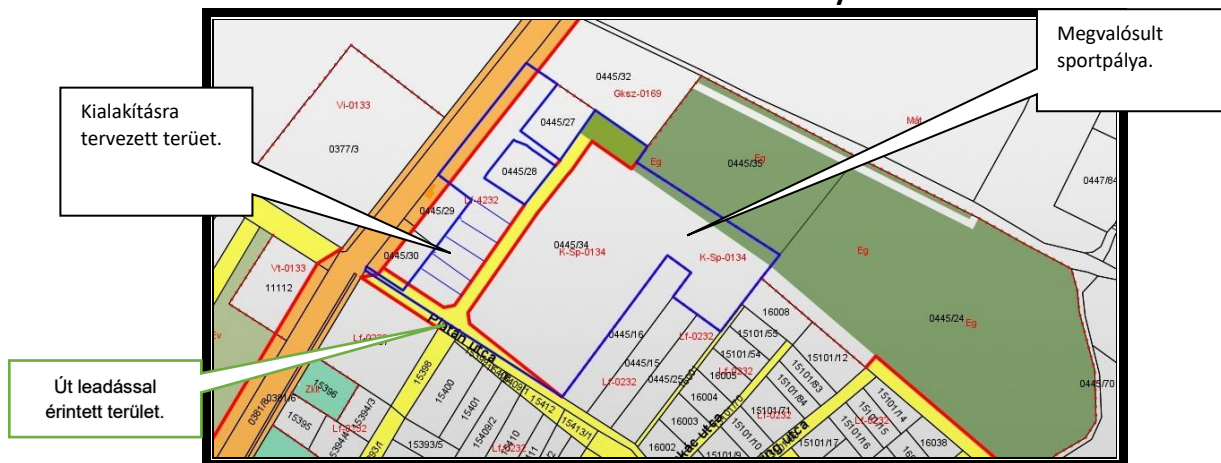
3. A 2023 évben tárgyalta és jelenleg is előkészítés alatt álló és megvalósításra váró területfejlesztési projektek:

3.1. Kecskemét, Platán utca, építési telkek alakítása, közművesítése, az építési telkek és a maradvány területek értékesítése, a sportpályát is magában foglaló tömb rendezése, portalanított útról történő bejárás biztosításával.

Az ingatlan fejlesztésével kapcsolatosan 2024. évben jelentős mértékű munkálatok nem folytak. A terület fejlesztése felfüggesztésre került, a kialakított ingatlan egybefüggő része jelenleg közösségi tér céljára fenntartott, további fejlesztés jelenleg nem aktuális. A maradványterületek kapcsán több esetben történt tárgyalás a szomszédos tanyatulajdonosokkal, a tárgyalások eredménytelenül záródtak. A területet érintő pót-kisajátítási eljárás 2024. évben még nem fejeződött be, jelenleg is folyamatban van.

A kialakított sportpálya használatba adása a Katonatelepi SE részére megtörtént.

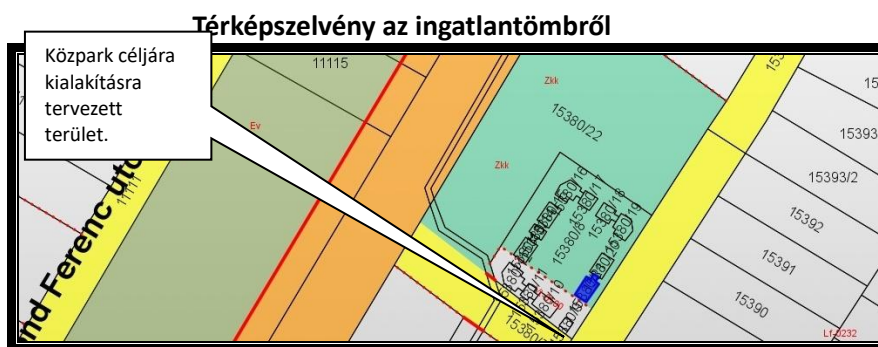
Részlet a Platán utca környékéről



3.2. Kecskemét, Katonatelep központ tervezett kialakításához a 441-es főút melletti területek átfogó rendezése, telekalakítással, a központ kialakításához a forrás megteremtése. Az érintett ingatlanok a 15380/8, 15380/13-21 helyrajzi számok alatt nyilvántartottak.

A település központ kialakításához jellemzően geodéziai munkálatok szükségesek.

Az érintett területek egy részének megvásárlása a tulajdonos részéről megtörtént, a telekegyesítési eljárás lefolytatását 2025. évben tervezzük, a 2024. évre tervezett kialakítás a 441-es út kisajátítási eljárása miatt nem történhetett meg. A kisebb területekre bejegyzett felépítmények – melyek soha nem valósultak meg – „bontása tényének” átjegyzése megtörtént. A területrendezést követően az ingatlantömb vagyonkezelésből való kivételt javasoljuk.



3.3. 2024. évben egyéb nagyobb volumenű telekalakítás nem volt.

2024. évben a vagyonkezeléssel kapcsolatosan tervezett további munkálatok teljesülése:

1. 2024. évben mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok értékesítésére nem került sor. 2025. évre tervezett értékesítést a vagyonkoncepció tartalmazza.
2. A belterületi ingatlanok közül
 - a Kecskemét Gábor Dénes utcában található és értékesítésre javasolt belterületi ingatlan a vagyonkezelésből kivételre került.
 - A vagyonkezelésbe adott kisebb belterületi ingatlanok felülvizsgálata folyamatban van, az értékesítést folyamatosan tervezzük 2025. évi kezdettel, illetve a már leírásra került 3 ingatlan értékesítése 2025. évben megtörtént, a kiírt pályázat mindhárom esetben eredményes volt.
3. A külterületi mezőgazdasági ingatlanok bérbeadással történő folyamatos hasznosítása. A külterületi ingatlanok bérbeadással történő hasznosításának aránya 2024. évhez viszonyítottnan jelentős mértékben nem változott, kisebb mértékben növekedett, a bérbeadás aránya 2024. évben mintegy 50-55 %-os volt, a területnagysághoz viszonyítottnan a bérbeadás eléri 70%-os mértéket. 2024. évben két esetben a haszonbérleti szerződés közös megegyezéssel történt felbontása, ezzel szemben három esetben új haszonbérleti szerződés megkötésére került sor.
4. A mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok tagosítása, nagyobb egybefüggő, jó művelhető területek, esetlegesen birtokközpontok létrehozása – anyagi forrás híján – nem valósult meg.

5. A belterületi ingatlanok vagyonkezelésével kapcsolatosan felmerült folyamatos ügyintézés (fa kivágás, fűnyírás, helyszíni bejárások, stb.) A fentiek felül a garázs felépítményes ingatlanoknál a bérleti díjak megállapítása.

Összegzés:

A KIK-FOR Kft. 2024. év során is gondos gazda módjára végezte a vagyonkezelői feladatok ellátás a tulajdonossal folyamatosan egyeztetve az elvárásoknak megfelelően, különös hangsúlyt helyezve a telekalakításokra.

K e c s k e m é t, 2024. április12.

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető igazgató